

notarile, dal 29/08/2014 risulta "*bene comune non censibile*". Risulta comunque che il perito nominato in ambito fallimentare abbia assegnato un valore preciso a detta area comune (cfr. la valutazione riportata alla voce Corte esterna esclusiva):

VALUTAZIONE EDIFICIO ARTIGIANALE

L'immobile, viene valutato nel seguente modo:

P.T attività artigianale: mq 600 ca. → 300 €/mq

P.T uffici: mq 20 ca. → 300 €/mq

P.1 uffici: mq 20 ca. → 300 €/mq

P.1 soppalco: mq 84 ca. → 150 €/mq

Corte esterna esclusiva: mq 850 ca. → 20 €/mq

P.S1 locale deposito: mq 51 ca. → 200 €/mq

VALORE TOTALE

€ 231.800,00

La valutazione proposta dal perito è relativa in ogni caso all'intero compendio da porsi in vendita e quindi ben potrà essere utilizzata per la vendita delegata al sottoscritto, facendo menzione dell'aspetto relativo alla particella 157 sub 1.

Dalla perizia, risulta altra difformità:

MANCATA COMUNICAZIONE SEPARAZIONE BENI

CATASTO (l'immobile Fe.11 – P.lla 157 – Sub. 2/3 risulta da visura per soggetto di proprietà per una quota pari a 1000/1000 al Sig. _____ e negli altri beni risulta la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con la Sig.ra _____).

si ritiene che ciò non osti la prosecuzione della procedura delegata ma che sia sufficiente farne menzione nell'avviso di vendita.

Inoltre, non essendo stata parte processuale *ab origine* anche la procedura fallimentare, il sottoscritto ha richiesto al curatore del fallimento notizie circa lo stato di occupazione dell'immobile. Il curatore ha concesso in locazione l'opificio a terzi con contratto di locazione contenente a pag. 3 la seguente clausola: "*Resta pattuito tra le parti che, nella ipotesi che i beni compresi nel compendio aziendale fossero alienati in sede di asta giudiziaria, il presente contratto cesserà di avere ogni tipo di efficacia, e pertanto se ne produrrà la risoluzione anticipata*". Di ciò verrà fatta menzione nell'avviso di vendita e la documentazione ricevuta ad esso allegata.

Dalla perizia e dalle visure catastali risulta che il compendio sia dislocato in Mogliano c.da Moglianello, 15. Dalla relazione notarile in via II Giugno e dalla documentazione fornita dalla curatela in via II Giugno 10 sempre Mogliano. Tenuto conto che ai fini della esecuzione i dati rilevanti debbano essere prelevati dalle risultanze della CTU e del Catasto (la cui descrizione coincide comunque in tutti gli atti e/o documenti) si ritiene che tale aspetto non osti alla prosecuzione. Anche tale aspetto dovrà essere evidenziato nell'avviso di vendita magari dopo il deposito della relazione del custode nominato.

Tutto ciò premesso ed evidenziato, il sottoscritto

comunica

che evidenzierà nell'avviso di vendita quanto,relazionato in merito alle criticità riscontrate dal CTU, circa la dislocazione e relativamente allo stato di occupazione.

Tenuto conto che agli atti del procedimento non risulta formato il lotto che dovrà essere staggito e che la formazione dei lotti è prerogativa che il codice di procedura civile riserva al giudice dell'esecuzione,

CHIEDE

di poter procedere essendo autorizzato a descrivere come segue il lotto da porsi in vendita al prezzo di euro 231.800,00:

“Diritti, pari alla intera proprietà, di un fabbricato artigianale (D/1), con annesso magazzino (C/2) situato nel Comune di Mogliano, C.da Moglianello 15.

Detto bene è descritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati, contraddistinto al:

Foglio 11 – Particella 157 – Sub. 2 - Categoria D/1 – Rendita 2.882,30 €

Foglio 11 – Particella 157 – Sub. 3 - Categoria C/2 – Classe 5 – Consistenza 51 mq - Rendita 39,51 €

Foglio 11 – Particella 157 – Sub. 1 Area comune ai sub 2 e 3 (dal 29/08/2014 “bene comune non censibile)”.

Con perfetta osservanza.

Macerata, li 16 novembre 2022

Avv. Andrea Giuliadori

(firmato digitalmente)